

## **Öffentlichkeitsbeteiligung \_ Anlass und Ziele der Planung**

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat **am 06.11.2023** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB, beschlossen. Es wird somit auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts verzichtet. Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung von Flächen für den Wohnungsbau.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 418,1. Änderung „Westlich Kapellenstraße“ bildet ein Quartier, das im Norden durch einen zweigeschossigen Wohnungsbaubestand, im Osten durch die Kapellenstraße und im Süden durch die Straße „Am Schapdamm“ begrenzt wird (s. Geltungsbereich). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 75/1 und 79, Flur 5 im Ortsteil Godshorn der Stadt Langenhagen mit einer Größe von ca. 1,0 ha. Die nähere Umgebung ist von zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern sowie durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Das Areal befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 418 „Hirtenplatz“ (rechtsverbindlich seit dem 11.03.1976) und ist im Besitz der **Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen (WGH)**. Der Bebauungsplan weist für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise aus und gibt eine Bebauung mit max. einem Vollgeschoss vor. Die Ausnutzungsziffern sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Heute befinden sich auf der Fläche sieben straßenbegleitende, anderthalbgeschossige Wohnhäuser aus den 50iger Jahren mit insgesamt 28 Wohnungen.

Die WGH ist nach einer Prüfung der Bausubstanz zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bestand unter heutigen Anforderungen nicht mehr sanierungsfähig ist. Deshalb ist sie mit dem Wunsch an die Stadt Langenhagen herangetreten den Bebauungsplan anzupassen, um eine **Nachverdichtung** zu ermöglichen, die auf den aktuellen angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Langenhagen reagiert.

Geplant sind **fünf dreigeschossige straßenbegleitende Wohnriegel** und **drei zweigeschossige Wohnriegel im rückwärtigen Bereich**, die insgesamt **ca. 60 Wohnungen** aufnehmen sollen. Die geplanten straßenbegleitenden Gebäude mit drei Vollgeschossen sind niedriger, als die Firsthöhen der nördlichen und östlichen Bestandsbebauungen entlang der Kapellenstraße. Mit dieser Anordnung wird eine städtebauliche Höhenstaffelung von der Straße zum rückwärtigen Bereich und der sich anschließenden Bestandsbebauung im Westen sichergestellt, so dass ein homogener Übergang von Neu zu Alt gelingt.

Die architektonische Kubatur und Ausführung der Gebäude stellen eine moderne Interpretation der näheren Umgebung dar, die u.a. die Materialien der umliegenden Bebauung aufnimmt. So werden Klinkerrahmen vor Putzfassaden gestellt, um eine

optische Auflockerung zur Straße zu schaffen und die geplanten offenen Laubengänge aufzunehmen. Diese wiederum sollen als Begegnungsflächen und Aufenthaltsflächen fungieren, um ein nachbarschaftliches Miteinander im Quartier zu fördern. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten einen separaten Eingang und eigene Mietergärten, so dass auch das „Haus im Haus“ - Prinzip gelebt werden kann. Im gesamten Quartier wird durch eine Erschließung der oberen Geschosse durch Aufzüge und eine barrierefreie Ausführung aller Grundrisse ein hoher Wohnkomfort erreicht.

Die Wohnriegel entlang der Straße erhalten Flachdächer, die komplett mit **Photovoltaikanlagen** belegt werden, so dass **in Kombination mit Geothermie** die klimapolitischen Beschlüsse zur Gebäudeenergetik umgesetzt werden. Die kompakte Kubatur und Ost-West Ausrichtung der Gebäude trägt ebenfalls zur Erhöhung der Energieeffizienz bei. Die rückwärtigen, zweigeschossigen Wohnriegel nehmen das Satteldach als Dachform der näheren Umgebung auf.

Die Anordnung der Gebäude schafft eine Quartiersmitte in **Form eines Innenhofes**, der durch eine **klimaangepasste Vegetation, Spielflächen und weiteres Mobiliar** die Kommunikation und Aufenthaltsqualität im Quartier gewährleisten soll. Von denen nach der **Allgemeinverfügung der Stadt Langenhagen** zu schützenden Bestandsbäumen (2 Hainbuchen und 1 Linde) können die **2 Hainbuchen** erhalten und geschützt werden. Die Linde kann aufgrund der Lage der geplanten Tiefgarage und der Feuerwehraufstellflächen nicht erhalten werden. Hier wird mit der Stadt Langenhagen eine angemessene Ersatzpflanzung in gleicher Wertigkeit abgestimmt, die im Rahmen der Außenraumplanung mit dem Investor geplant wird.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt **größtenteils in einer Tiefgarage**, die von der Kapellenstraße aus erschlossen wird und auf einer Stellplatzfläche an der Ecke zur Straße „Am Schapdamm“. Es ist geplant, dass im Zusammenhang mit einem **Mobilitätskonzept der Stellplatzschlüssel für die Wohnanlage auf 0,8** verringert wird.

Das im Quartier anfallende Regenwasser wird entsprechend der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Langenhagen versickert und/oder zurückgehalten.

Das geplante Gebäudeensemble wird ein hohes Angebot an kleineren Wohnungen, entsprechend dem Wohnraumversorgungskonzept berücksichtigen. Darüber hinaus bedient die WGH mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbaumodell auch ein Segment, dessen Anteile am Wohnungsmarkt in Langenhagen nach den Zielen des ISEK 2030 erhöht werden sollten. Da hier zugunsten der bereits vorhandenen Mieter ein sehr **sozialadäquates Projekt** angedacht wird, soll an diesem Standort der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf 25% begrenzt werden. Die restlichen 5% sollen mittels Bindungsvereinbarung mit Wohnungen aus dem Fröbelweg und der Bahnhofstrasse 1/1 abgelöst werden.

Die Umsetzung des Vorhabens soll sozialverträglich durchgeführt werden; d.h. das Vorhaben wird in **drei Bauabschnitten** entwickelt, so dass Bestandsmieter nach dem Abriss des Bestandes sukzessive in die Neubauten umziehen können.

Das Ziel des ISEK 2030 durch gezielte Siedlungsentwicklung die Infrastrukturauslastung sicherzustellen, wird mit der geplanten sukzessiven Entwicklung dieses Quartiers gewährleistet. Die **vorhandenen Infrastrukturkapazitäten** in Godshorn haben Spielraum für kurzfristige Siedlungsentwicklungen im Bestand, da es bei den mittelfristigen Potentialen Entwicklungshemmnisse durch z.B. Grundstückskaufprobleme gibt.

Es ist geplant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen. Die folgenden im BauGB genannten Voraussetzungen werden erfüllt.

- *Der nach §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei einer Grundstücksgröße von nur ca. 6.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.*
- *Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.*
- *Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.*

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß §2a BauGB kann deshalb verzichtet werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Die **gesamten Kosten** für das Bebauungsplanverfahren werden von dem Investor getragen. Die Kostenübernahme durch die WGH wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Im Sinne der Innenentwicklung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll somit das Baurecht für eine weitere Wohnbebauung geschaffen werden. Damit wird nicht nur dem Wunsch des Investors entsprochen eine Quartiersaufwertung vorzunehmen, sondern auch auf die Bedarfe aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Langenhagen reagiert.